

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) na podlagi Stanovanjskega zakona (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/2003 s spremembami in dopolnitvami), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/2010 s spremembami in dopolnitvami) in Splošnih pogojev poslovanja Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 9/2017, 4/2018 in 16/2019) objavlja

RAZPIS ZA DODELITEV NAMENSKIH NAJEMNIH STANOVANJ V NAJEM MLADIM IN MLADIM DRUŽINAM

I. Predmet razpisa

JMSS Maribor razpisuje oddajo naslednjih stanovanj, namenjenih mladim in mladim družinam:

Stanovanja, namenjeni **mladim**, so:

Zap. št.	Naslov	Št. stanovanja	Površina (m ²)	Št. sob	Najemnina (EUR)	Energetski razred
1.	Jocova ulica 4, Maribor	1	60,58	2	308,00	C
2.	Jocova ulica 4, Maribor	2	42,28	1	205,00	C
3.	Jocova ulica 4, Maribor	3	56,10	2	167,00	C
4.	Lackova cesta 43, Maribor	5	52,41	2	243,00	D
5.	Trg Dušana Kvedra 3, Maribor	17	56,38	2	254,00	B2

Stanovanja, namenjena **mladim družinam**, so:

Zap. št.	Naslov	Št. stanovanja	Površina (m ²)	Št. sob	Najemnina (EUR)	Energetski razred
6.	Jocova ulica 4, Maribor	4	61,74	2,5	259,00	C
7.	Ulica Heroja Nandeta 50, Maribor	13	114,14	3,5	469,00	C
8.	Ulica heroja Šlandra 11, Maribor	17	71,74	3	369,00	C
9.	Ulica heroja Tomšiča 3, Maribor	1	126,09	3	496,00	kultur. dedišč.*
10.	Ulica Veljka Vlahovića 64, Maribor	124	63,10	2	277,00	B1

* večstanovanjska stavba je skladno z Registrom nepremične kulturne dediščine Republike Slovenije evidentirana kot nepremična kulturna dediščina - profana stavbna dediščina, zato se skladno s prvo alinejo 6. odstavka 334. člena Energetskega zakona (EZ-1, Uradni list, št. 60/2019- UPB in 65/2020) zahteve glede energetske izkaznice ter izkaza o energijskih lastnostih stavb za stanovanja v zgoraj navedenih stavbah, ki so predmet tega razpisa, ne nanašajo.

Predmetni javni razpis ima po določbah zakonodaje o razpolaganju s stvarnim premoženjem naravo javnega zbiranja ponudb.

II. Razpisni pogoji

Na razpis se lahko prijavijo polnoletni državljani Republike Slovenije s stalnim bivališčem na območju Mestne občine Maribor, Občine Duplek, Občine Hoče - Slivnica, Občine Miklavž na Dravskem polju, Občine Rače - Fram ali Občine Starše, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- so **mladi** – mladi posameznik ali mlada partnerja, pri čemer nobeden od partnerjev v letu 2020 ne dopolni 30 let;
ali
- so **mlada družina** – življenjska skupnost enega ali obeh staršev z enim ali več otroki, posvojenci ali pastorki (šteje tudi potrjena nosečnost), pri čemer nobeden od partnerjev ali staršev v letu 2020 ne dopolni 35 let;

- da je prosilec oziroma njegov zakonski oziroma zunajzakonski partner poravnal vse obveznosti (najemnina, obratovalni stroški in stroški sodnega postopka) iz morebitnega prejšnjega najemnega razmerja ali uporabe stanovanja v lasti ali upravljanju JMSS Maribor.

Prosilci morajo podati vlogo za točno določeno stanovanje, pri čemer lahko podajo vlogo za eno ali več razpisanih stanovanj, vendar zgolj za stanovanja v kategoriji, v katero se uvrščajo (mladi oziroma mlade družine). V kolikor bo prosilec podal vlogo za stanovanje v kategoriji, za katero ne izpolnjuje pogojev iz prejšnjega odstavka, bo vloga zavrjena.

Za vsako stanovanje v posamezni kategoriji bo oblikovana prednostna lista, stanovanje se bo glede na število zbranih točk dodelilo prvouvrščenemu upravičencu.

V primeru enakega števila točk ima prednost pri dodelitvi prosilec, pri katerem predstavlja višina tržne najemnine manjši delež v družinskem dohodku, pri čemer se v dohodek ne upoštevajo otroški dodatek, denarna socialna pomoč, varstveni dodatek in morebitni drugi socialni transferji. V primeru, da so prosilci po prej navedenih kriterijih še vedno izenačeni, ima prednost prosilec z višjo stopnjo izobrazbe.

Prosilec, ki bo z zbranim številom točk prvouvrščen na več prednostni listah, bo imel možnost izbire med stanovanji na teh listah. Ostala stanovanja, ki jih bo na tak način zavrnil, bodo oddana drugouvrščenemu prosilcu na posamezni prednostni listi.

Vlogo na razpis odda le eden od staršev oziroma partnerjev. Oseba, ki je navedena v podani vlogi (tudi kot družinski član), ne more podati na isti razpis samostojne vloge ali sodelovati v vlogi druge osebe. V kolikor bo ugotovljena kršitev določil tega odstavka, bodo vse na zgoraj naveden način podane vloge takoj izločene.

Ogledi stanovanj bodo možni v naslednjih terminih:

- stanovanja pod zaporednimi številkami od 1, 2, 3 in 6 – dne **14.10.2020 od 13.00 ure do 15.00 ure**;
- stanovanje pod zaporedno številko 4 – dne **14.10.2020 od 15.00 ure do 16.00 ure**;
- stanovanje pod zaporedno številko 5 – dne **14.10.2020 od 16.00 ure do 17.00 ure**;
- stanovanje pod zaporedno številko 7 – dne **15.10.2020 od 12.00 ure do 13.00 ure**;
- stanovanje pod zaporedno številko 8 – dne **15.10.2020 od 13.00 ure do 14.00 ure**;
- stanovanje pod zaporedno številko 9 – dne **15.10.2020 od 14.00 ure do 15.00 ure**;
- stanovanje pod zaporedno številko 10 – dne **15.10.2020 od 15.00 ure do 16.00 ure**.

III. Prednostne kategorije prosilcev

Vloge prosilcev, ki bodo izpolnjevali razpisne pogoje, bodo točkovane po naslednjih kriterijih:

Zap. št.:	Kriterij	Opredelitev kriterija	Točke
1.	Izobrazba prosilca	Prosilec ima doseženo vsaj 1. bolonjsko stopnjo.	10
2.	Izobrazba partnerja	Partner prosilca ima doseženo vsaj 1. bolonjsko stopnjo.	10
3.	Prihodki prosilca	Prihodki iz naslova delovnega razmerja ali samozaposlitve, neprekinjeno v obdobju od 1.1.2019 do 31.12.2019 in je na dan objave razpisa še vedno zaposlen	10

Zap. št.:	Kriterij	Opredelitev kriterija	Točke
4.	Prihodki prosilca	Prihodki iz naslova delovnega razmerja ali samozaposlitve s prekinitvami od 1.1.2019 do 31.12.2019, avtorske pogodbe, podjemne pogodbe, normiranci, študentsko delo in štipendije, če so ti neto dohodki v letu 2019 večji kot 4.000 EUR	5
5.	Prihodki partnerja	Prihodki iz naslova delovnega razmerja ali samozaposlitve, neprekinjeno v obdobju od 1.1.2019 do 31.12.2019 in je na dan objave razpisa še vedno zaposlen	10
6.	Prihodki partnerja	Prihodki iz naslova delovnega razmerja ali samozaposlitve s prekinitvami od 1.1.2019 do 31.12.2019, avtorske pogodbe, podjemne pogodbe, normiranci, študentsko delo in štipendije, če so ti neto dohodki v letu 2019 večji kot 4.000 EUR	5
7.	Aktivno državljanstvo prosilca	Aktivna udeležba v projektih ali programih aktivnega državljanstva – prostovoljno delo, humanitarno delo, družbeno odgovorno delo, aktivna participacija v organizacijah za mlade, in sicer udeležba vsaj v 2 projektih ali programih aktivnega državljanstva v obdobju od leta 2019 do dneva objave razpisa	10
8.	Aktivno državljanstvo partnerja	Aktivna udeležba v projektih ali programih aktivnega državljanstva – prostovoljno delo, humanitarno delo, družbeno odgovorno delo, aktivna participacija v organizacijah za mlade, in sicer udeležba vsaj v 2 projektih ali programih aktivnega državljanstva v obdobju od leta 2019 do dneva objave razpisa	10
9.	Območje zaposlitve prosilca	Prosilec je zaposlen v podjetju s sedežem v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor (to je na območju Mestne občine Maribor, Občine Duplek, Občine Hoče - Slivnica, Občine Miklavž na Dravskem polju, Občine Rače - Fram ali Občine Starše) oziroma ima kot samostojni podjetnik registrirano dejavnost v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor	5
10.	Območje zaposlitve partnerja	Partner je zaposlen v podjetju s sedežem v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor (to je na območju Mestne občine Maribor, Občine Duplek, Občine Hoče - Slivnica, Občine Miklavž na Dravskem polju, Občine Rače - Fram ali Občine Starše) oziroma ima kot samostojni podjetnik registrirano dejavnost v občinah ustanoviteljicah JMSS Maribor	5

IV. K vlogi morajo prosilci priložiti naslednja dokazila:

- potrdilo o državljanstvu prosilca in zakonskega oziroma zunajzakonskega partnerja;
- potrdilo upravne enote o stalnem prebivališču prosilca in zakonskega oziroma zunajzakonskega partnerja;
- rojstne liste otrok oziroma potrdilo o nosečnosti;
- izpisek iz poročne matične knjige oziroma izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti (overjeno pri upravni enoti – priložena vlogi);
- k točkama 1 in 2 - diploma oziroma potrdilo o diplomiranju;
- potrdilo delodajalca o zaposlitvi;
- k točkam 3, 4, 5 in 6 - pogodba o zaposlitvi ali M1/M2 obrazec ali izpis zavarovanj, izdan pri Zavodu za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije;
- k točkama 3 in 5 - **zaposleni** – odločba o odmeri dohodnine za leto 2019, ter potrdilo delodajalca o še trajajoči zaposlitvi; **zaposleni v tujini** - v kolikor še niso prejeli odločbe za leto 2019, potrdilo delodajalca o izplačilu neto dohodka za leto 2019; **samostojni podjetniki** – bilanca stanja za leto 2019 in izpisek iz AJ PES-a, da je dejavnost s.p. še aktivna (pri bilanci stanja se upošteva kot dohodek le čisti prihodek - čisti dobiček, oziroma čisti podjetnikov dohodek);
- k točkama 4 in 6 - **študenti** – dohodninsko odločbo za leto 2019 in potrdilo o šolanju za šolsko leto 2019/2020, oziroma za šolsko leto 2020/2021; **normiranci** – odločba o odmeri dohodnine za leto 2019, pri čemer se upošteva osnova za izračun neto dohodka, enako kot se upošteva davčna osnova, to je 20 % celotnih prihodkov (od dohodka se odbije 80 % stroškov); **ostali dohodki** – odločba o odmeri dohodnine za leto 2019 (upošteva se dohodek iz dejavnosti oddajanja nepremičnine v najem, avtorske pogodbe, podjeme pogodbe in drugi dohodki, razvidni iz dohodninske odločbe); **družbeniki v d.o.o. oziroma d.d.** – odločba o odmeri dohodnine za leto 2019, iz katere je razviden kapitalski dohodek in potrdilo oziroma dokazilo, da je prosilec ali član prosilca še družbenik v podjetju;
- **preživnina** – dokazilo o višini prejete preživnine (sklep sodišča o določitvi preživnine, dokazilo pristojnega centra za socialno delo o višini uskladitve preživnine, ...);
- k točkama 7 in 8 - potrdilo organizacije o udeležbi v projektu ali programu aktivnega državljanstva;
- če je prosilec ali partner prejšnji najemnik ali uporabnik stanovanja ali začasne bivalne enote v lasti ali upravljanju JMSS Maribor dokazilo o poravnanih obveznostih iz naslova obratovalnih stroškov in ostalih stroškov za stanovanje ali začasno bivalno enoto.

V kolikor v letu 2019 prosilec ali partner ni bil zaposlen in je zaposlen v letu 2020, je potrebno predložiti plačilne liste za zadnjih 6 mesecev od dneva razpisa in potrdilo delodajalca o sklenjenem delovnem razmerju (enako velja tudi za zaposlene v tujini). V kolikor študent ni opravljal študentskega dela v letu 2019, pa ga je opravljal v letu 2020, je potrebno predložiti potrdilo študentskega servisa o prejetem netu dohodku za obdobje zadnjih 6 mesecev pred razpisom.

V primeru samostojnih podjetnikov in normirancev, ki niso bili registrirani v letu 2019, so pa registrirani v letu 2020, morajo le-ti dostaviti kopije izdanih računov in kopije plačil posameznega računa (bančni izpisek, iz katerega je razvidno plačilo posameznega računa), oziroma davčno potrjene račune ali kopijo knjige vezanih računov v primeru blagajniškega – gotovinskega poslovanja, za obdobje zadnjih 6 mesecev pred razpisom. Kot priznani neto dohodek se bo upoštevala davčna osnova, to je 20 % od celotnih prihodkov (od posameznega prejetega dohodka (izdanega in plačanega računa) se bo odštelo 80 %, kar predstavlja stroške poslovanja).

V dohodek se ne vštrevajo socialni transferji, to so denarna socialna pomoč, izredna denarna socialna pomoč, varstveni dodatek, dodatek za pomoč in postrežbo, otroški dodatek in podobno.

Prosilec lahko predloži fotokopije zahtevanih dokumentov, JMSS Maribor pa si pridržuje pravico do vpogleda v izvornike le-teh.

Vloge z zahtevanimi dokazili se oddajo v razpisnem roku na naslov:
Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor, Grajski trg 1, 2000 Maribor.

V. Razpisni postopek

Prosilci se prijavijo na razpis do vključno dne 29.10.2020.

Prosilci se prijavijo na razpis s predpisanim obrazcem vloge, ki ga pridobijo in oddajo v vložišču JMSS Maribor, I. nadstropje, Grajski trg 1, Maribor, v (ponedeljek, torek in četrtek od 8.00 ure do 15.00 ure, v sredo od 8.00 ure do 17.00 ure in v petek od 8.00 ure do 13.00 ure). Obrazec vloge si lahko prosilci natisnejo tudi s spletne strani JMSS Maribor www.jmss-mb.si. Prijave, ki ne bodo oddane na navedenem obrazcu, ne bodo upoštevane.

Če je prijava poslana priporočeno po pošti, dan oddaje na pošto velja za dan oddaje prijave, medtem ko se pri oddaji prijave z navadno pošto kot datum oddaje upošteva datum, ko JMSS Maribor prejeme pošiljko.

VI. Sprejem odločitve o oddaji stanovanja v najem

Odločitev o oddaji stanovanja v najem sprejme direktor JMSS Maribor.

Direktor lahko ustavi postopek razpisa za oddajo posameznega stanovanja v najem do sklenitve najemne pogodbe.

Vsa stanovanja se oddajajo **neopremljena** in za **tržno najemnino**. Tržna najemnina je določena v višini ocenjene vrednosti tržne najemnine s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin ter se letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin.

Najemno razmerje bo z izbranim prosilcem sklenjeno za **določen čas 5 let**.

Vsi polnoletni družinski člani prosilca bodo v najemno pogodbo vpisani kot poroki za poplačilo obveznosti, ki izhajajo iz najemne pogodbe.

Najemnik stanovanja bo moral pred sprejemom ključev za oddano stanovanje predložiti JMSS Maribor potrdilo o plačani **varščini v višini treh mesečnih najemnin** za najemno stanovanje.

Odločitev o oddaji stanovanja v najem bo v pisni obliki posredovana vsem prosilcem v roku 8 dni od opravljenega izbora.

VII. Objava razpisa

Ta razpis se objavi na spletni strani JMSS Maribor in na oglasni deski na sedežu JMSS Maribor, informativno obvestilo pa se pošlje po elektronski pošti osebam, prijavljenim za prejemanje elektronskih novic.

Št.: 263-164/2020

Datum: 28.9.2020

Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor
Direktorica
Irena ŠPANINGER